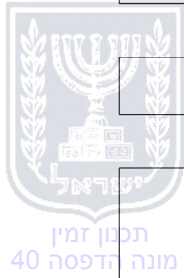


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0157099

מגורים, מסחר, תעסוקה ובנין לשימור ברח' סוקולוב הר/2256



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית במרכז העיר תוך הוספת זכויות בניה למגורים ולמסחר במגרש הפינתי בין הרחובות סוקולוב, שד' חן ובני ברית.

בעקבות ההחלטה לשמר את המבנה הקיים בפינת הרחובות סוקולוב ושד' ח'ין מוצע לשנות את תכנית הר/1485 והר/מק/1485' כדלקמן:

1. הבנין הפינתי הקיים ישומר תוך שילובו בקומפלקס שיוקם.
2. עקב שימורו תבטל הכיכר שתוכננה.
3. הגדלת זכויות הבניה הכוללות לפי תיקון 101 סעיף 62א(א) (1)(21)
4. הגדלת זכויות הבניה למסחר מ-713 מ"ר עקרי ל- 875 מ"ר (כולל הבנין לשימור), הגדלת שטחי השרות מ-214 מ"ר ל- 350 מ"ר.
- הגדלת זכויות הבניה למגורים מ-2568 מ"ר שטח עקרי ל- 6025 מ"ר והגדלת שטחי השרות מ- 570 מ"ר ל- 2016 מ"ר.
- הגדרת זכויות הבניה לתעסוקה (היה משולב עם המגורים בהר/1485) 300 מ"ר עקרי ו- 140 מ"ר שרות.
- הגדלת זכויות הבניה במרתפים, שטח שרות מ- 4271 מ"ר ל- 6200 מ"ר.
5. הגדלת שטחי מרתפים לפי תיקון 101 סעיף 62א(א) (1)(8).
6. שטחים שנוצלו בהיתר עפ"י תמ"א 38 יקוזזו מהשטח הכולל.
7. מס' יח' הדיור יגדל מ-28 יח"ד ל-65 יח"ד.
8. החניה תהיה מכנית ותכלול 35 מקומות חניה ציבוריים בנוסף לחניה עפ"י התקן לשימושים הפרטיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר, תעסוקה ובנין לשימור ברח' סוקולוב הר/

2256

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

504-0157099

מספר התכנית

1.836 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 13, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הרצליה

185370 קואורדינאטה X

674950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות סוקולוב, שד' ח"ן וסמטת בני ברית.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	סוקולוב	37	
הרצליה	סוקולוב	39	
הרצליה	סמ בני ברית		
הרצליה	שד ח"ן	2	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6531	מוסדר	חלק	97-98	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/38
08/02/2001	1538	4958	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר/1485 ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	הר/1485
25/10/1990	168	3807	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר/2000 ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	הר/2000 מ
19/11/2012	971	6499	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר/2000/סג ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	הר/2000/סג
08/06/1961		852	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר/253 ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	הר/253 א
24/03/2004		5285	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר/מק/1485/ב ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	החלפה	הר/מק/1485/ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ מק/ 2000/ נכ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית. והוראות תכנית הר/מק/2000/נכ ממשיכות לחול בכל תחום שאינו בקו הכחול.	5093		09/07/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 48 12/07/2017	איל זיו	30/06/2014	153		מנחה	תיעוד ושימור
לא	הנחיות מרחביות או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח בינוי זה	15: 35 29/11/2018	שמואל רוה	29/11/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	א. מחייב לעניין מאזן החניה. ב. הנחיות מרחביות או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח תנועה זה	16: 42 29/11/2018	אייל קראוס	28/11/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		14: 07 22/05/2018	שמואל רוה	15/05/2018	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ליבנטל הרצליה 1979 בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	74	03-6129988	03-5750780	ofer@lbt.co .il
	פרטי			צ'רבגר בע"מ	הרצליה	גולומב אליהו	71		073-7424811	ytzhaktamar @gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך אופיר ארביב		ליבנטל הרצליה 1979 בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	74	03-6129988	03-5750780	ofer@lbt.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh london.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד אבו חבלה	1243	א.ח.מ. הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		077-3651800	077-3651822	office@ahm- eng.co.il
יועץ שימור	אדריכל	איל זיו	104602	א. אדריכלים	תל אביב- יפו	בית אשל	14	03-6822296	03-6823117	a.arch@eyalz iv.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת : צבי הנחל 2 פארק תעשיות עמק חפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אתר לשימור	מסומן בתשריט בקו ורוד " מבנה לשימור " : מבנה או קבוצת מבנים, לרבות סביבתם הקרובה, אשר הנם בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית או ארכיאולוגית וכוללים ברשימת אתרים לשימור בעיר.
מגורים מסחר ותעסוקה	שינוי יעוד הקרקע להתאמה לנוהל מבא"ת מאיזור מיוחד למסחר ומגורים בתכנית הר/1485 למגורים מסחר ותעסוקה ללא שינוי בשימושים.
מסמך עיצוב אדריכלי לאתר לשימור	מסמך עיצוב ופיתוח באישור ועדה מקומית והמלצת ועדת השימור הכולל הנחיות ייחודיות לאתר לשימור.
קומה טכנית	מכלי מים, מכונות, מיזוג אויר, מפוחים, חדר גנרטור, חדר שנאים, חדרי מכונות למעלית בין שהינם על הגג ובין שהינם בקומת ביניים.
שמאי מכריע	שמאי שיימונה בהסכמה של הוועדה המקומית ושל בעלי המגרש. בהעדר הסכמה ימונה השמאי על ידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
תיק תיעוד מלא	מסמך המבוסס על מחקר מקיף המתאר את המבנה / אתר ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית, עפ"י הנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים ממרץ 2008 ותיקוניהן מעת לעת ועפ"י הנחיות מהנדס העיר.
תכניות תקפות	תכניות מאושרות ערב אישור תכנית זו.
תכנית	השטח הכולל (עיקרי+שירות) של קומת הקרקע.
תמריצי שימור	שטחים לבניה, בין במגרש לשימור או במגרשים אחרים, הניתנים כתמריץ לשימור כמפורט בתכנית זו ובאים בנוסף לזכויות הבניה התקפות במגרש לשימור.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

לקבוע הוראות תנאים ותמריצים לשימור המבנה הקיים בפינת הרחובות סוקולוב ושד' חן. ותוספת זכויות למבנה החדש הכולל מסחר, תעסוקה ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מיוחד למסחר ומגורים לאיזור מגורים מסחר ותעסוקה לפי נוהל מבא"ת ללא שינוי בשימושים.
- ב. הגדלת מספר הקומות.
- ג. הגדלת מספר מרתפי החניה.
- ד. הגבלת רשימת התכליות והשימושים המותרים במבנה לשימור מתוך שימושים המותרים בתחום התכנית.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- ו. ביטול סימון של ככר ציבורית וקביעת הוראות לשימור מבנה קיים.
- ז. קביעת זכויות הבניה ותמריצי שימור.
- ח. תוספת של 37 יח"ד.

ט. קביעת הוראות בניה.

י. סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות להריסת מבנים.

יא. קביעת דרישות אחזקה וטיפול שוטף במבנה לשימור.

יב. קביעת הנחיות להקמת חניון ציבורי בתחום התכנית.

יג. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר וטופס אכלוס.

יד. קביעת הוראות לענין זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים מסחר ותעסוקה	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	401
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	401
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	401
קו בנין עילי	דרך מאושרת	101
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	401
רצועת מתעני	דרך מאושרת	101

3.2 טבלת שטחים

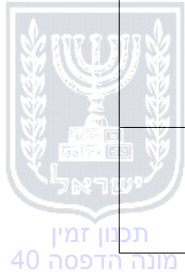
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מיוחד למסחר ומגורים	1,128	61.44
איזור מיוחד למסחר ומגורים עם סימון כיכר עירונית	299	16.29
דרך מאושרת	409	22.28
סה"כ	1,836	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	408.43	22.17
מגורים מסחר ותעסוקה	1,433.77	77.83
סה"כ	1,842.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בדרך עפ"י החוק לרבות חניה, שבילי אופניים ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות קו בנין לדרך יהיה עפ"י התשריט.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	האיזור מיועד להקמת מבנה ושימור מבנה קיים אשר ישמשו למגורים, מסחר ומשרדים ושימושים אחרים כגון: אולמות תצוגה, גלריה וסדנאות אומנים, בידור, פנאי, חנויות, בנקים, סניפי דואר, מסעדות, בתי קפה, בתי אוכל ומשקה, מעבדות ומרפאות, מכוני כושר, מועדוני ספורט ומכון בריאות, מוסדות השכלה, מוסדות רפואיים, מועדונים, מתקנים טכניים והנדסיים וגינות. בשימושים הכוללים מזון חל איסור על בישול מן החי ופיצריות. כל שימוש אחר במבנה לשימור הפתוח לקהל הרחב, יאושר על ידי ועדת השימור והוועדה המקומית. השימושים באתר לשימור כמפורט לעיל בסעיף יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר יעביר חו"ד לוועדה המקומית, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף לקריטריונים הבאים: 1. השימוש תואם לגודל המבנה ותכנונו המקורי. 2. השימוש לא יפגע בערכי השימור של האתר, הסביבה והאיזור לשימור ולא יגרום לשינויים פסיים שאינם תואמים לסביבה, לאזור ולא אתר לשימור ולתכנית העיצוב שתוכן לאזורים לשימור.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומ"ס כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים מעל לכמות הנדרשת לדיווח בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה. 2. לא יתבצע אחסון חומ"ס בכל כמות שהיא, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים (למניעת זיהום תשטיפי גשם). 3. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר, למעט במתקנים המיועדים לשעת חרום כגון גנראטורים לשימוש בחרום.
ב	הוראות בנין 1. תותר הקמת מבנים בגובה הכפוף למגבלות משהב"ט ורת"א לעת הוצאת היתר הבניה. 2. תותר חניה תת-קרקעית מכנית. 3. בקומות המסחר והגלריה יותר קו צדדי 0 עד מפלס +9.86. 4. הנחיות לתכנון אדריכלי ר' בסעיף 6.1. 5. 40% מסך יחידות הדיור המוצעות, תהיינה יח"ד קטנות, ששטחן הכולל לא יעלה על 82 מ"ר (עיקרי+שירות). 6. שטחי החנויות לא יפחתו מ- 50 מ"ר ובממוצע 80 מ"ר.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>7. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע באישור מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה. ובכל מקרה מפלס הכניסה בבנינים החדשים לא יגבה ביותר מ-30 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>	
<p>שימור הוראות שימור ראה סעיף 6.5</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							
קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
											2016	6025	401	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											350	875	401	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											140	300	401	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(3)	(2)	(2)	8	16	58	45.55	65	80	1114.64	15906	6200	2506	(1) 7200	1427	401	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

מרתף חניה יותר עד לגבול תא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

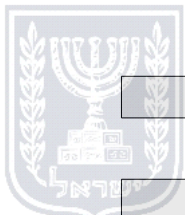
(1) מתוכם 487 מ"ר בבנין לשימור.

(2) 0 מ' למסחר ותעסוקה, 3 מ' למגורים.

(3) לשד' ח"ן : 0 מ' למסחר ותעסוקה, 4 מ' למגורים ו- 0 לשימור. לרח' סוקולוב: 0 מ' למסחר, תעסוקה ומגורים ו- 0 לשימור. לסימטת בני ברית 5 מ' למסחר ותעסוקה ומגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>הנחיות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני:</p> <p>א. נספח הבינוי של תכנית זו הינו נספח מנחה, הנחיות מרחביות או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח בינוי זה.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:250 כולל קומת גג הבנין לשימור, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין, חומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. עיצוב חזיתות וגגות:</p> <p>למעט הבנין לשימור שהגימור בו יהיה עפ"י תיק התעוד המאושר, גימור החזיתות יהיה בגימור קשיח בשילוב אבן, מתכת וזכוכית. עיצוב הגגות יהיה חלק מעיצוב החזיתות.</p> <p>מתקני מיזוג אויר, אנטנות, מתקני חימום, מכלי מים ומתקנים הנדסיים למיניהם ישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה ולא יבלטו ממישור החזית.</p> <p>לא יותרו צינורות גלויים ומתקנים גלויים מכל סוג שהוא.</p> <p>הסתרת המתקנים על הגג תהיה מכל הצדדים כולל צידם העליון.</p> <p>לא יותר שילוט באותיות בודדות ולא יבלוט השילוט מעל הקו העליון של המבנה.</p> <p>לא יותרו מכשולים או מתקנים טכניים בפיתוח קומת הקרקע או גג הבנין לשימור למעט צובר גז וחניה לאופנועים.</p>	
6.2	חניה
<p>א. נספח התנועה הינו נספח מנחה למעט מאזן החניה, הנחיות מרחביות או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח תנועה זה.</p> <p>ב. מס' מקומות החניה הנדרשים יהיה בהתאם למאזן המופיע בנספח.</p> <p>ג. החניה תהיה מכנית ותת קרקעית.</p>	
6.3	בניה ירוקה
<p>בבקשה להיתר בניה יש לשלב בין ערכי השימור והבניה הירוקה, בכל מקרה של ניגוד עניינים וחשש לפגיעה בערכי השימור או בערכי הבניה הירוקה ינתן פתרון ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>המבנה החדש בתא השטח יהיה בהתאם לתקן לבניה ירוקה 5281 או תקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>	
6.4	חשמל
<p>ככל שיוקם חדר שנאים הוא יהיה תת קרקעי ובתחום המגרש הפרטי.</p>	
6.5	שימור
<p>א. לא תותר הריסת הבנין לשימור.</p> <p>ב. היה ונהרס הבנין לשימור בניגוד לאמור בתכנית זו, ישוחזר המבנה המקורי בשלמות בהתאם לתיק התיעוד. היה ואין תיק תיעוד ישוחזר המבנה עפ"י ההיתר המקורי. בהיעדר מסמכי היתר בניה המקורי, זכויות הבניה יהיו עפ"י התכנית מכוחה הוצא היתר בניה בשנת הבניה המקורית.</p> <p>ג. הנחיות לשימור הבנין ייקבע בהחלטת הוועדה המקומית ויירשם כתנאי להיתר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>ד. לא יותר שינוי באופיו החיצוני של הבנין.</p>	

- ה. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור בצורה ניסתרת או מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי המבנה המקורי ובתאום עם מחלקת השימור או יועץ השימור.
- ו. במידה ותתכן תוספת בניה על המבנה לשימור, חיזוק המבנה בהתאם לתקנות הקבועות בחוק, כאשר יבוצע חיזוק פנימי, אשר לא יחרוג מהמישור החיצוני של קירות המבנה. החיזוק יעשה ע"י מהנדס הבקיא בעבודות שימור.
- ז. שימור החזיתות יהיה לרח' סוקולוב ושד' ח"ן בלבד כולל שיחזור פרטי פתחים, מרפסות-הכל לפי תיק תיעוד ובהתאם להוראות יועץ השימור העירוני.
- ח. תיק תיעוד
1. יוכן תיק תיעוד מלא כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה עפ"י ההנחיות שלהלן:
 2. תיק התיעוד המלא יוכן עפ"י הנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים ממרץ 2008 ותיקוניהן מעת לעת ועל פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
 3. תיק התיעוד המלא יאושר על ידי אגף תכנון עיר בעירייה
 4. תיק תיעוד מלא מאושר יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
 5. כל פעולה באתר לשימור (חיצונית או פנימית), גם אם איננה מחוייבת בהיתר תחויב בהגשת תיק תיעוד.
 6. כל שינוי באתר לשימור ייעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר לאחר קבלת אישור אגף תכנון עיר, וכפוף לאישור הועדה לשימור אתרים, ובפיקוחו של מהנדס אשר הוכיח ניסיון בתחום מטעם היזם.
 7. שינויים בדרישות להכנת תיקי התיעוד (הקלה / הרחבה / החמרה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 8. תיק התיעוד המלא יוכן על בסיס מפת מדידה מעודכנת וחוו"ד הנדסית למבנה שתוכן ע"י מהנדס מבנים מומחה בשימור.
 - ט. דרישות לאחזקת אתר לשימור, שיקומו ושחזורו:
 1. אחזקת אתר לשימור תהיה בהתאם לסעיף 14א לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. לשם בדיקת אתר לשימור והערכת הצורך בעבודות אחזקה, רשאי מהנדס העיר למנות מומחה מטעמו, להיכנס לאתר ולערוך את הבדיקות הנדרשות, בהתאם לסעיף 257 לחוק (כניסה למקרקעין).
 2. הוראות תחזוקה למבנים לשימור מהוות חלק מתכנית זו.
 3. הועדה לשימור אתרים רשאית להמליץ לוועדה המקומית לדרוש שחזור ושיקום מרכיבים מקוריים באתר בהתאם לתיק התיעוד.
 4. הועדה לשימור אתרים רשאית להמליץ לוועדה המקומית לדרוש פירוק תוספות מאוחרות ואינן חלק מהאתר המקורי, וזאת רק לאחר ששוכנעה בדבר נחיצות העניין לשם שמירה על ערכי השימור של האתר ובהתאם להמלצות תיק התיעוד. באתרים לשימור בהם שימור המרפסות הינו אלמנט אדריכלי בולט ובעל משמעות לערכי השימור, הועדה המקומית רשאית לדרוש את פתיחת כל המרפסות שנסגרו ושפונות לחזית הראשית ולחזיתות הצד הקדמיות בהתאם לתיק התיעוד
 - י. אין חובה לשמר את הקירות הפנימיים של הדירות ואת החלוקה הפנימית ובתנאי שתבוצעה בדיקה לפני הריסת הקירות, באם ישנם ציורי קיר. במידה ויתגלו - חובה לשמרם. הבדיקה תבצע ע"י מומחה/ית לחשיפת ציורי קיר.
 - יא. במידה ובמהלך עבודות השימור יימצאו פרטים אשר לא נכללו בתיק התיעוד- יש לדווח על כך ליועץ השימור ולקבל הנחיות לגבי דינם.
 - יב. כל השירותים בהיתר יהיו זהים למצב המשוחזר בתיק התיעוד המאושר.

<p align="center">בנין לשימור</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>המבנה המסומן בתשריט במסגרת סגולה הינו מבנה המיועד לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאסר הריסת מבנה זה או חלקים ממנו רק בחזיתות הפונות לסוקולוב ולשד' חן. 2. המבנה יתועד במסמך תיעוד ושימור נלווה לתכנית זו. מסמך התיעוד יובא לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית. 3. חלה חובה של שימור ושיחזור המבנה בהתאם למסמך התיעוד והשימור. 4. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה תעשה באישור מהנדס העיר ובהתאם להוראות מסמך התיעוד והשימור. 	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. בתכנון המפורט, הפיתוח הסביבתי יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. נגר עילי:</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.8</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה הרצליה. 2. אין להוסיף על גובה הבניין כל תוספת בין אם בהקלה ובין בדרך אחרת. 3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.9</p>
<ol style="list-style-type: none"> א. השלמת שיפוצו של המבנה לשימור ושיחזורו. ב. אישור ממכון מורשה להסמכה לתקן בניה ירוקה על עמידת המבנה בתקן. ג. אישור הממונה על הקרינה. ד. הצגת חוזה עם חברת ניהול ואחזקה של השטחים המשותפים החתומים ע"י בעלי הנכסים ובהתאם לתקנות הבית המשותף. ה. הצגת חוזה התקשרות של בעלי הנכסים עם חברת תחזוקת מתקן החניה האוטומטי למשך כל תקופת הפעלת המתקן ולא פחות מ- 10 שנים. ו. מתקן החניה יבדק ע"י מהנדס בטיחות, חשמל ויועץ התנועה העירוני לענין תקינותו הפעלתו והתאמתו להיתר הבניה. 	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<ol style="list-style-type: none"> א. מילוי הנחיות לעיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף "בינוי ו/או פיתוח". ב. הכנת תיק תיעוד מלא לבנין לשימור כמפורט בסעיף "שימור". ג. הריסת כל המסומן בתשריט להריסה. הריסה ופינוי פסולת יעשו ע"י וע"ח מבקש ההיתר. ד. קבלת אישור מהנדס העיר לתכנית השימור ולהתאמתה לחזיתות הבנין הנוסף במגרש. ה. אישור היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם בשימושים 	

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- המסחריים, החניון ומערכות התשתית הנדרשות ולעניין תקן הבניה הירוקה.
- ו. פסולת הבנין תפונה לאתר מורשה. לא יותר טיפול בפסולת הבנין בתחום התכנית אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה.
 - ז. הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין.
 - ח. חוו"ד של יועץ מיזוג אויר לאורור החניון ולמיקום הוצאת אויר החניון וכן לתשתית הנדרשת למניעת מטרדי ריח משימושים מסחריים רלבנטיים.
 - ט. חוו"ד של יועץ אקוסטי לטיפול במערכות האורור של החניון ומערכות נוספות ככל שאלה מתוכננות.
 - י. מתקן החניה יאושר פרטנית ע"י מהנדס בטיחות, חשמל ויועץ התנועה העירוני.
 - יא. פתרון לחניה התפעולית יינתן מחוץ לגבולות המגרש ובתאום עם מחלקת התנועה.
 - יב. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית בקנ"מ 1:100 כולל תכנית החזית החמישית- גג הבנין לשימור.
 - יג. תנאי למתן היתר בניה - אישור רשות רישוי מקומית לפתרון הנגר.
 - יד. כל בקשה להיתר בניה תותנה בהבטחת ביצוע השימור בכפוף לתכנית זו.
 - טו. לכל בקשה להיתר יצורף תיק תעוד מלא מאושר ע"י אגף תכנון עיר.
 - טז. כל בקשה להיתר במבנה לשימור תידון לגופה בוועדה לשימור אתרים של העיריה, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית.
 - יז. לא יינתן היתר בניה לבניה החדשה בלבד אלא היתר משותף המתייחס הן לבניה החדשה והן לאתר לשימור, למעט תוספת הקומות מתוקף תכנית זו.
 - יח. תוספת יח"ד ותוספת קומות תהווה סטיה ניכרת.
 - יט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.
 - כ. שימוש בעוגנים בתחום רצועת המתע"ן יהיה בכפוף להסכם עם חברת נת"ע.



6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- יט. בקשה להיתר אתר לשימור תכלול:
1. תכנית בקנה מידה 1:250 אשר תראה את החלקות הסמוכות למגרש לשימור, חזיתות רחוב סכמטיות של הבלוק בו ממוקם המבנה לשימור והתייחסות האתר לשימור לסביבתו.
 2. תכניות, חזיתות וחתיכים בקנה מידה 1:100 ועפ"י הנדרש בהם יסומנו תחום האתר לשימור, המצב הקיים (הבנוי) והמצב המוצע, שינויים מוצעים ושינויים שבוצעו בעבר במבנה לשימור. יסומנו מרכיבים היסטוריים בשטחים הפתוחים בתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר ובסביבתו כגון בורות מים, קירות, גדרות וחומות, שערים, ריצוף היסטורי, ועצים לשימור.
 3. התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום האתר ברחוב.
- הנחיות לחומרי גמר חומרי הגמר למבנים לשימור ייקבעו על בסיס תיק התייעוד, יש לשמר את חומרי הגמר המקוריים תוך קבלת המלצת ממונה השימור. לגבי חומרי גמר לתוספות למבנים לשימור ולמבנים חדשים שאינם לשימור ונמצאים באזור לשימור תחליט הוועדה המקומית תוך התייעצות עם ממונה השימור
- הנחיות לעניין שילוט באתר; הבקשה להיתר תכלול טקסט והנחיות לעיצוב שלטי הסברה המתייחסים לאתר ההיסטורי לרבות התייחסות למיקום השילוט באתר. ככל וכלולים באתר שימושי מסחר, יפורט שילוב שלטים המסחרים במבנה לשימור במסגרת ההיתר.
- הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חוו"ד מהנדס מומחה בשימור.
4. כל שינוי באתר לשימור לרבות בתחומי המבנה, בחצר האתר, בצמחיה ובאלמנטים מיוחדים



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>כגון גדרות, שערים וכו', יעשה בכפוף לממצאי תיק התיעוד ובאישור אגף תכנון עיר.</p> <p>5. שינויים מבוקשים בחללים פנימיים, ברכיבי המבנה הפנימי, בחומרים וכו', יעשו אך ורק לצורך התאמת המבנה לשימוש החדש וכדי לאפשר המשך תפקודו, ובתנאי שינויים אלה אינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי באתר בהתאם להנחיות תיק התיעוד ובאישור אגף תכנון עיר.</p> <p>6. שימוש בחומרי גמר מקוריים, פרטים אדריכליים ייחודיים ואלמנטים נוספים של האתר לשימור ייקבעו בכפוף לתיק התיעוד ובאישור אגף תכנון עיר.</p> <p>7. אגף תכנון עיר יהיה רשאי לקבוע הנחיות לשימור ולבנייה באתרים לשימור ובכלל זה הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות הציבוריים, שיחזור ציורי קיר, עיצוב הגדרות והצמחייה, וכל אשר ימצא לנכון בהסתמך על תיק התיעוד. כל זאת למעט עיצוב הדירות והחללים הפרטיים בתנאי שאינו פוגע בערכי השימור.</p> <p>8. במקרים חריגים, אגף תכנון עיר רשאי להורות על שמירת קירות פנימיים באם אלו מהווים נדבך חשוב ומרכזי בשימור המבנה.</p> <p>כ. תנאי טופס אכלוס של הבניה החדשה - ביצוע החיזוק ועבודות השימור לבנין הקיים.</p> <p>כא. שילוב מערכות פנים (מיזוג אויר, חשמל, מים, תקשורת וכו') בבנין לשימור יעשו באופן שאינו פוגע במרכיבים האדריכליים החיצוניים של המבנה ובהתאם למסקנות תיק התיעוד וחוות הדעת של יועץ השימור ומבלי לפגוע בערכי השימור ומטרותיו.</p> <p>כב. אישור סופי של אופי תוספת הבנייה ובחינת הריסתם של חלק מהמבנה תהא לעת מתן היתרים בלבד בכפוף להנחיות מרחביות פרטניות, ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו כל בקשה לתוספת בניה תוגש תוך התייחסות לערכי האתר ההיסטורי, אפשרויות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומיקום הבנין בה, התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום האתר</p>	
תנאים למתן תוקף לתוכנית	6.12
<p>1. תחילת ביצוע עבודות השימור בפועל.</p> <p>2. אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
זיקת הנאה	6.13
בשטח המסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל.	
גגות	6.14
<p>בניה על גגות:</p> <p>א. על גגות המבנים פרט לגג הבנין לשימור תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מתקני ייצור חשמל, מכלי מים, חדרי מכוונות למעליות, חדרי מכוונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות למיניהן לרבות תקשורת לוויינים וצלחות.</p> <p>ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ג. פיתוח הגג לשימור כגג ירוק.</p>	
היטל השבחה	6.15
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הנחיות מיוחדות	6.16
<p>איסוף פסולת:</p> <p>1. מערכות האשפה יתוכננו עפ"י סטנדרטים עירוניים מאושרים על ידי הרשות המקומית</p>	

6.16 הנחיות מיוחדות

6.16

- כתומכות תהליך של הפרדה במקור.
 2. פתרון פינוי האשפה המפורט יוצג בהיתר הבניה ויאושר ע"י אגף שאיפ"ה של עיריית הרצליה.
 3. תתאפשר זריקת פסולת מן הדירות דרך שוט אשפה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע החניון ובניה עפ"י הזכויות המאושרות.	
2	מימוש יתרת הזכויות לגובה המאושר ע"י רת"א.	
3	מימוש יתרת הזכויות עפ"י התכנית המאושרת לאחר פינוי שדה התעופה בהרצליה	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40